



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gasellen i Linköping

Org nr 722000-1080

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 55:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens bildades 2010 genom fusion av HSB brf Skäggetorp 1 och 2. De fusionerade föreningarna bildades 1965/1966 och deras hus stod inflyttningsklara med början år 1966. Sista inflyttningarna skedde under år 1968.

Föreningen äger fastigheterna Gasellen 1, 2, 3, och 6 med adress Storgården 1-19, 23-51 och 2-56, Klockaregården 1-35 och 2-26 samt Skäggetorpsgatan 7-15 och 6-14.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 546 bostäder med en sammanlagd yta av 45 590 kvm. Hyreslokaler med en sammanlagd yta av 1 509 kvm, 217 garage och 351 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 83 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	28	1 250
2 rum	166	11 336
3 rum	205	18 255
4 rum	143	14 203
5 rum	4	446
Lägenheter bostadsrätt	546	45 490

Garage	217
Bilplatser	351



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- målning av fasader
- målning av altaner
- asfaltering
- installation av modern styrning och driftövervakning av värmesystemet.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhållsplanen uppdateras årligen och utebesiktning genomförs av styrelsen minst en gång om året i föreningens område.

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren.

- byte av låssystem
- digitalt informationssystem
- målningsarbeten
- fasadkompletteringar
- dräneringsarbeten

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Mats Wall varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Övrigt

HSB brf. Gasellen vann, i slutet av oktober år 2019 processen gentemot Skatteverket angående avdrag för den ingående mervärdesskatten för den del av skatten som kan anses belöpa den andel solet som avyttras (s.k överskottsel). Avgörandet i Högsta förvaltningsdomstolen innebär att föreningen får tillbaka 1,9 miljoner kronor.



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

- Per Blomberg, ordförande
- Ewa Kindstrand, vice ordförande
- Els-Britt Callderyd, sekreterare
- Hanna Fager, ledamot
- Annelie Hjalmarsson, ledamot
- Lena Pleick, ledamot
- Tomas Eckerud, HSB ledamot
- Mats Wall, vicevärd

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per Blomberg, Ewa Kindstrand och Lena Pleick.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Mats Wall, Els-Britt Callderyd, Ewa Kindstrand och Per Blomberg.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Kulkommittén. Styrelserepresentant i Kulkommittén har under verksamhetsåret varit Lena Pleick.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 752 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 52 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Per-Olof Andersson och Carina Boberg Lürén valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Per Blomberg

Ersättare: Els-Britt Callderyd

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Allard, Håkan Jutterdal, Mustafa Ghullam och Alfred Lilja.

Kulkommitté

Kulkommittén har bestått av Gun-Britt Svensson, Ingegerd Sjöqvist, Turkan Soner, Elisabeth Brandt-Öhring och Eva Folkesson.

Kurser och konferenser

Hanna Fager har gått kurs: ”Introduktion till Styrelsearbete”



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 638 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 139 604 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 76 860 820 kr. Under året har föreningen amorterat 5 915 642 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 4 695 334 kr.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	31 693	31 625	31 479	31 250	31 517
Rörelseresultat (tkr)	5 830	4 324	2 875	5 434	8 747
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 695	3 085	1 724	4 218	7 076
Balansomslutning (tkr)	133 900	135 311	133 458	131 731	121 343
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 323	5 545	7 291	10 904	10 233
Soliditet (%)	34	30	29	27	25

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Förändringar i eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 706 879	5 545 424	29 008 932	3 085 792	41 347 027
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			3 085 792	-3 085 792	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 232 000	-2 232 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-4 454 618	4 454 618		0
Årets resultat				4 695 334	4 695 334
Belopp vid årets utgång	3 706 879	3 322 806	34 317 343	4 695 334	46 042 362



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	34 317 343
Årets resultat	4 695 334
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	39 012 677
Styrelsen föreslår följande disposition	39 012 677
Balanseras i ny räkning	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	31 692 990	31 712 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	356 683	442 362
Summa rörelseintäkter		32 049 673	32 154 758

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-16 964 118	-17 719 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 895 014	-1 943 345
Underhåll enligt plan	Not 6	-4 454 618	-3 634 787
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-502 389	-430 310
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 403 779	-4 103 708
Summa rörelsekostnader		-26 219 919	-27 831 492

Rörelseresultat**5 829 754** **4 323 266****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 289	-1 237 670
Övriga finansiella poster		-131	197
Summa finansiella poster		-1 134 420	-1 237 474

Resultat efter finansiella poster**4 695 334** **3 085 792****Årets resultat****4 695 334** **3 085 792**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	110 355 234	113 293 692
Pågående nyanläggningar	Not 10	486 454	963 582
Inventarier och installationer	Not 11	2 037 995	2 439 734
Summa materiella anläggningstillgångar		112 879 683	116 697 008

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

112 880 183	116 697 508
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 804	11 329
Kundfordringar		50 029	38 038
Avräkningskonto HSB		17 781 361	17 134 764
Aktuell skattefordran	Not 13	0	28 852
Övriga kortfristiga fordringar		2 117 022	350 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 069 377	1 051 039
Summa kortfristiga fordringar		21 019 594	18 614 300

Summa omsättningstillgångar

21 019 594	18 614 300
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

133 899 777	135 311 808
--------------------	--------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 706 879	3 706 879
Fond för yttre underhåll	3 322 806	5 545 424
Summa bundet eget kapital	7 029 685	9 252 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	34 317 343	29 008 932
Årets resultat	4 695 334	3 085 792
Summa fritt eget kapital	39 012 677	32 094 724

Summa eget kapital

46 042 362	41 347 027
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	75 810 504	81 472 146
Summa långfristiga skulder		75 810 504	81 472 146

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 050 316	1 304 316
Medlemmarnas inre fond	Not 16	5 339 717	5 230 852
Leverantörsskulder		2 667 335	3 227 784
Aktuell skatteskuld	Not 18	12 008	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	276 926	182 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 700 609	2 547 545
Summa kortfristiga skulder		12 046 911	12 492 635

Summa skulder

87 857 415	93 964 781
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

133 899 777	135 311 808
--------------------	--------------------



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 695 334	3 085 792
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 403 779	4 103 708
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>7 099 113</u>	<u>7 189 500</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 758 696	-877 125
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-191 723	538 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 148 694</u>	<u>6 851 024</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-486 454	-2 863 582
Justeringar i fastigheter	1 900 000	
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-500 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>1 413 546</u>	<u>-3 363 582</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 915 642	-1 319 118
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 915 642</u>	<u>-1 319 118</u>
Arets kassaflöde	646 598	2 168 324
Likvida medel vid årets början	17 134 764	14 966 440
Likvida medel vid årets slut	17 781 361	17 134 764



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,86% av anskaffningsvärdet.

Under 2013 installerades solceller och då bokades ett avdrag för den ingående momsen som minskade anskaffningskostnaden av komponenten solceller. 2018 gjordes en ny bedömning efter beslut från kammarrätten att inte medge momsavdrag varvid återföring av tidigare avdragen moms gjordes under 2018 vad gäller aktivering av solceller. Under 2019 har ytterligare en ny bedömning gjorts då högsta domstolen medgav momsavdrag. Denna korrigerings har gett effekt genom ett minsakt anskaffningsvärde med 1 900 000 kr på byggnad och minskad ackumulerad avskrivning med 1 108 300 kr.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fastighetslån

39 833 410 kr av föreningens lån löper ut under år 2020. Styrelsens bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	29 013 665	28 722 912
	Hysesintäkt lokaler	122 962	121 650
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 431 567	1 416 677
	Hysesintäkt övrigt	88 924	60 868
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 514 891	1 977 490
	Avsatt till inre fond	-819 996	-819 996
	Övriga intäkter i verksamheten	248 337	145 215
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	92 640	87 580
		31 692 990	31 712 396
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	129 511	154 381
	Övrigt	227 172	287 981
		356 683	442 362
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-1 736 885	-1 608 735
	El	-1 171 510	-2 308 498
	Uppvärmning	-4 831 064	-5 129 097
	Vatten	-1 167 525	-1 156 884
	Renhållning	-854 239	-795 876
	Bevakningskostnader	-170 436	-215 252
	TV, bredband, iptelefoni	-974 439	-935 458
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-4 120
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 691 281	-3 456 779
	Försäkringar	-604 154	-458 823
	Fastighetsskatt	-871 262	-830 402
	Övriga driftskostnader	-891 324	-819 417
		-16 964 118	-17 719 342



Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-28 531	-41 438
Förvaltningskostnader	-1 257 872	-1 233 926
Kostnader överlåtelse och panter	-90 062	-109 526
Föreningsverksamhet	-47 675	-68 397
Kontorsutrustning och -material	-4 713	-15 231
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 228	-5 900
Förbrukningsinventarier	-3 773	-39 636
Medlemsavgifter HSB	-218 400	-218 400
Stämma och styrelse	-12 297	-18 558
Arrende, hyra, leasing	-224 464	-192 334
	-1 895 014	-1 943 345
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll övrigt	-4 454 618	-3 634 787
	-4 454 618	-3 634 787
Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-204 500	-185 367
Övriga arvoden	-182 392	-140 034
Övriga personalkostnader	0	-126
Revisionsarvode	-23 000	-16 167
Sociala avgifter	-92 497	-87 816
Utbildning	0	-800
	-502 389	-430 310
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-3 110 370	-3 046 134
Byggnad justerad avskrivning	1 108 330	-791 662
Inventarier	-401 739	-265 912
	-2 403 779	-4 103 708

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	156 739 316	154 839 316
Omklassificering	963 582	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 900 000	0
Årets investering byggnader	0	1 900 000
Ingående anskaffningsvärde mark	3 442 782	3 442 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 245 680	160 182 098

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-46 888 406	-43 050 610
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 108 330	0
Årets avskrivningar byggnader	-3 110 370	-3 837 796
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 890 446	-46 888 406

Utgående bokfört värde

110 355 234 113 293 692

Bokförda värden byggnader	106 912 452	109 850 910
Bokförda värden mark	3 442 782	3 442 782

Fastighetsbeteckning: Gasellen 1, 2, 3 och 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	341 000 000	147 000 000	488 000 000	397 000 000
Lokaler		5 329 000	6 613 000	11 942 000	10 040 000
		346 329 000	153 613 000	499 942 000	407 040 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	963 582	0
Årets Investering	486 454	963 582
Omklassificering till Byggnader & Mark	-963 582	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	486 454	963 582

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	3 200 791	2 700 791
Årets investeringar	0	500 000
Utgående anskaffningsvärden	3 200 791	3 200 791
Ingående avskrivningar	-761 057	-495 145
Årets avskrivningar	-401 739	-265 912
Utgående avskrivningar	-1 162 796	-761 057
Utgående bokfört värde	2 037 995	2 439 734

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	28 852
	0	28 852



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 069 377	1 051 039
	1 069 377	1 051 039

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,00%	2020-06-01	15 832 856	337 088
Stadshypotek		1,61%	2020-06-01	6 000 000	0
Stadshypotek		1,55%	2020-06-01	3 948 420	199 080
Stadshypotek		1,69%	2021-03-30	11 944 551	126 732
Stadshypotek		1,39%	2021-06-01	6 714 820	68 872
Stadshypotek		1,25%	2020-06-01	2 872 080	31 220
Stadshypotek		1,66%	2022-07-30	5 286 750	57 000
Stadshypotek		1,78%	2022-09-30	13 081 289	139 532
Stadshypotek		1,10%	2020-01-02	11 180 054	90 792
				76 860 820	1 050 316

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	75 810 504
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 201 264
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	71 609 240
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	88 590 000	88 590 000
Summa ställda säkerheter	88 590 000	88 590 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	5 230 852	4 899 976
Avsättning	819 996	819 996
Uttag	-711 131	-489 120
	5 339 717	5 230 852

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	12 008	0
	12 008	0



Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	67 083	0
Personalens källskatt	121 035	97 510
Arbetsgivaravgifter	88 808	84 627
	276 926	182 137

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	56 561	67 876
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 508 352	2 449 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 696	30 000
	2 700 609	2 547 545

Linköping ___/___ 2020

.....
Annelie Hjalmarsson

.....
Els Britt Callderyd

.....
Ewa Kindstrand

.....
Hanna Fager

.....
Lena Pleick

.....
Mats Wall

.....
Per Blomberg

.....
Tomas Eckerud

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Per-Olof Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund



Till revisorn i HSB brf Gasellen i Linköping

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Gasellen i Linköping för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Linköping ____/____ 2020

HSB brf Gasellen i Linköping

Per Blomberg
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen, org.nr. 722000-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Linköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

LM

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gasellen i Linköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 18/3 2020



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Olof Andersson
Av föreningen vald revisor